

令和5年度 文教委員会資料

【所管事務の調査（報告）】

スポーツ・文化複合施設整備等事業におけるPFI事業中間評価について

資料1 スポーツ・文化複合施設整備等事業 PFI事業中間評価（概要版）

資料2 スポーツ・文化複合施設整備等事業 PFI事業中間評価

市 民 文 化 局

（令和5年10月10日）

1 報告の趣旨

本事業は、令和9年度末に事業終了を予定しているが、平成29年度の運営開始から概ね5か年が経過したため、川崎市民間活用推進方針(令和2年3月策定)に基づき中間的な検証を行い、「川崎市川崎区民間活用事業者選定評価委員会」の審議を経て取りまとめた中間評価について、報告を行うものである。

2 事業概要

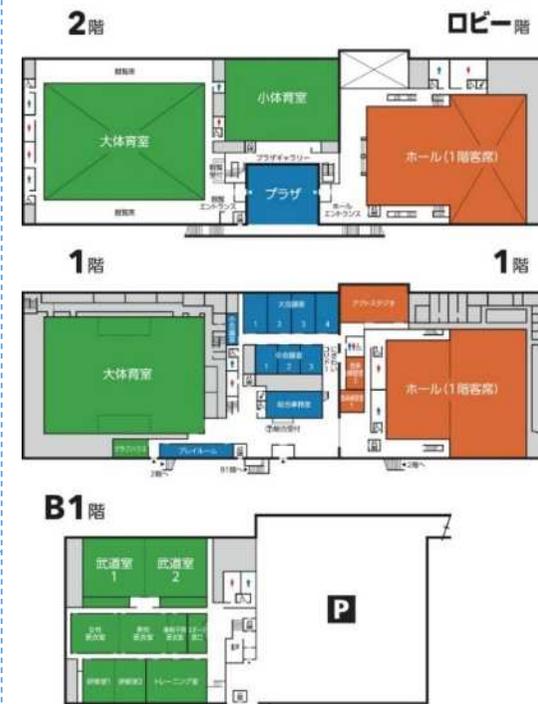
(1) 施設名称	川崎市スポーツ・文化総合センター (カルッツかわさき) 所在地: 川崎市川崎区富士見1丁目1番4号
(2) 事業概要	スポーツ・文化複合施設整備等事業は、川崎市体育館及び教育文化会館大ホールの老朽化に対応するため、体育館とホールの複合機能を持った施設を整備し、スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図るものであり、施設に係る設計・建設・維持管理・運營業務を包括的に発注することで、民間のノウハウを活用し、サービス向上、経費削減、財政負担の平準化等を目指し、PFI事業として実施した。
(3) 事業期間	平成26(2014)年3月28日～令和10(2028)年3月31日(約14年間) ※開館: 平成29(2017)年10月1日
(4) 事業方式	PFI (BTO) 方式 ※BTO=民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。
(5) 事業主体	株式会社アクサス川崎 (構成: 鹿島建設株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、住友不動産エスフォルタ株式会社、株式会社コンベンションリンクージ、株式会社ブレルーディオ)
(6) 契約金額	当初: 18,127,552,190円 現在: 18,274,583,916円 (令和5年4月1日時点)
(7) VFM	特定事業選定時 : 11.9% 事業者選定時 : 16.0%
(8) 事業範囲 業務内容	①設計業務 ②建設・工事監理 ③施設運営 ④施設維持管理
(9) 事業 スケジュール	契約締結: 平成26年3月28日 開館: 平成29年10月1日 契約終了: 令和10年3月31日



スポーツ施設機能



文化施設機能



3 中間評価の内容

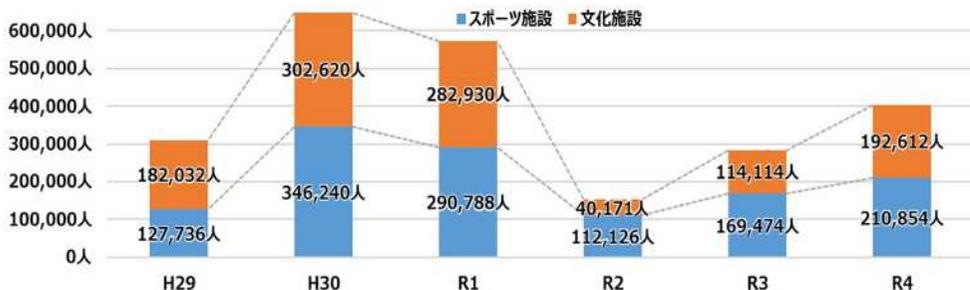
中間評価では、指定管理者制度の年度評価報告等を中心に、次の視点・項目に基づく評価を行った。

視点	検証内容	評価項目	確認内容
(1) 事業としての評価	当初に期待した効果(定性的・定量的)が得られたか	<ul style="list-style-type: none">・利用者数・利用諸室の広がり・利用者満足度・サービス提供における安全性	<ul style="list-style-type: none">・施設利用者数・施設稼働率・提供サービスの実施内容・アンケート調査結果・事故等の発生状況
(2) 手法としての評価	事業手法、リスク分担が妥当であったか	<ul style="list-style-type: none">・事業期間・利用者の広がりに関する事業者の創意工夫・財政負担の縮減・設計から運営までを一括で契約した効果・リスク分担の妥当性	<ul style="list-style-type: none">・事業者の創意工夫による実施内容・特定事業選定時におけるコスト・事業経営の安定性・運営等を意識した設計などの工夫・リスク分担に基づく対応状況
(3) 施設としての評価	施設、設備の現況は経過年数(または要求水準)に対し適当か	<ul style="list-style-type: none">・施設・設備の現状	<ul style="list-style-type: none">・要求水準等との整合・点検・修繕の実施状況

(1) 事業としての評価

① 施設利用者数

開館の翌年である平成30年度に最多の施設利用者数(648,860人)を記録。新型コロナウイルス感染症拡大の影響で令和元年度から減少、令和3年度から徐々に回復傾向にある。

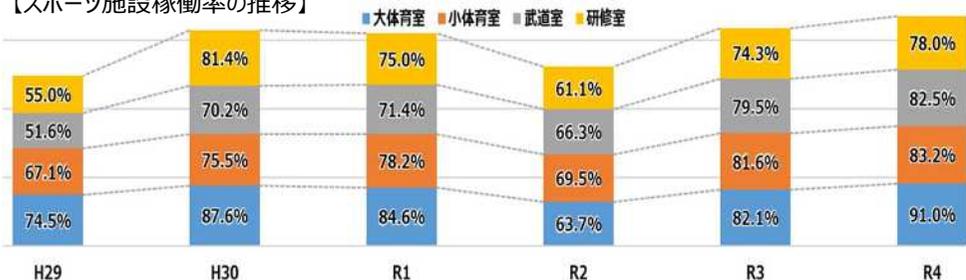


② 施設稼働率

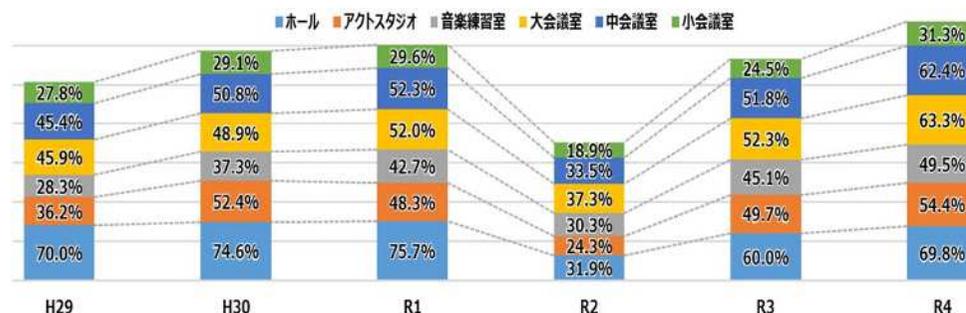
稼働率も、利用者数と同様に新型コロナウイルス感染症拡大の影響で令和元年度から減少、令和3年度から回復傾向にある。

中でも、大・小体育室、武道室、会議室は令和4年度に過去最高の稼働率を記録した。

【スポーツ施設稼働率の推移】



【文化施設稼働率の推移】



③ 提供サービスの実施内容

事業者は、スポーツ・文化活動の普及及び振興に関する各種事業を実施した。

- ア 個人開放事業（スポーツデー）の実施
- イ トレーニング等指導業務
- ウ スポーツ教室・カルチャー教室事業の実施
- エ 気軽に楽しめる安価なコンサートの開催
- オ アウトリーチコンサート(出張音楽事業)の実施

スポーツ・文化複合施設の特長を活かしたイベント ～カルッツかわさき5周年記念イベント

「カルッツフェスティバル2023」を開催～

令和5年3月23日(日)館主催で開催し、1,500名を超える親子連れ、学生、高齢者など多世代の来場者がスポーツや文化の各種イベントを楽しみ、地域交流の場となった。

- 音楽ホール(ダンスエキシビション、カルッツダンスワークショップ)
- 会議室 (カルチャー体験教室、マリンバコンサート、マジックショー)
- 大体育室 (カルッツプレゼンツ「THUNDERS ENJOY CUP 2023」)
- 小体育室 (「カルッツSDGsフェスティバル」 パラスポーツ体験、エコワークショップ、障害者団体&地元店舗の物販)
- 武道室 (ペガールボール=ニュースポーツ体験会)
- 1階屋外スペース(地元店舗フードコート)



【マリンバコンサート】

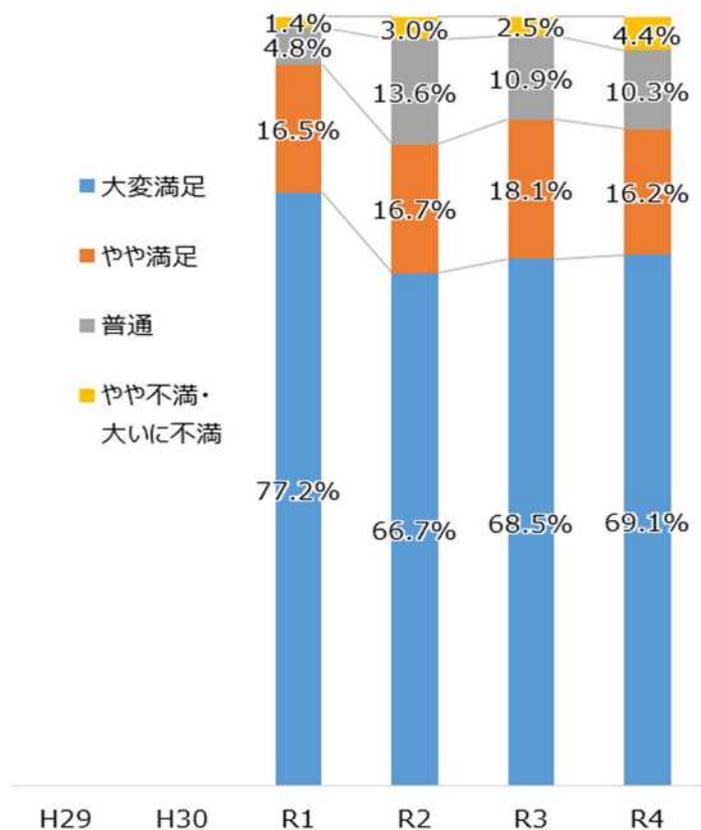


【ダンスエキシビション】

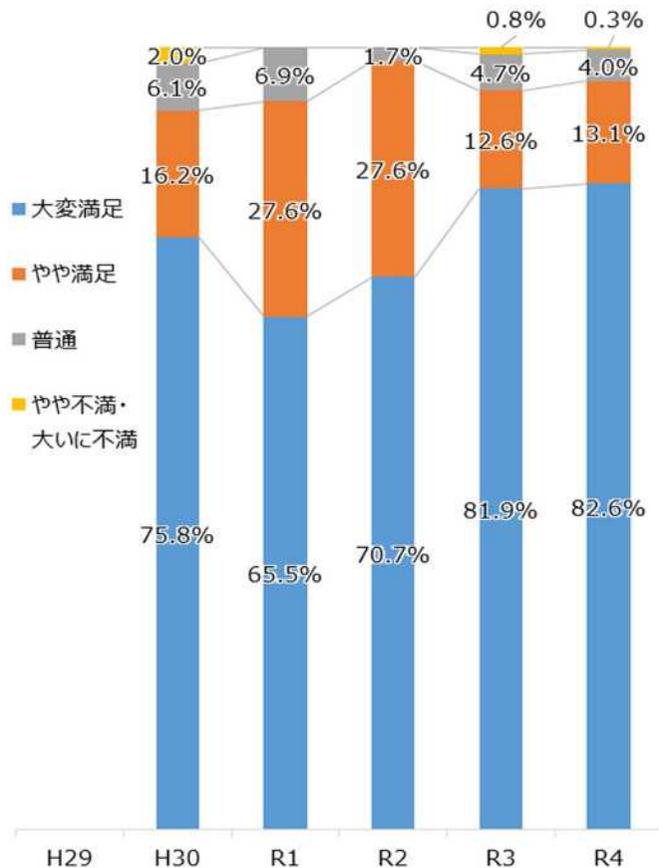
④ 利用者満足度（アンケート調査結果）

事業者は、利用者アンケートを実施するとともに、館内において「ご意見BOX」を設置し、日頃の利用者ニーズの把握に努めている。
アンケートでは、「スポーツ施設」「文化施設」ともに、「満足している」と回答した利用者（「大変満足」または「満足」と回答した利用者の合計）が80%を超えており、高い評価を得られていると考えられる。

【施設の総合満足度（スポーツ）】



【施設の総合満足度（文化）】



⑤ サービス提供における安全性（事故等の発生状況）

施設内での事故等により、毎年緊急搬送事案は発生しているが、その都度適切に対応しており、大きな問題は起きていない。

【救急搬送件数（年度別）】

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	計
件数	1件	10件	12件	2件	4件	12件	41件

【事業としての評価のまとめ】

事業としては、「スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図る」という本事業の目的は概ね果たされており、利用者の増加や利用者アンケートの満足度が高い点からも、多様なニーズに対応した施設運営ができていると評価できる。
また、安全面においても適切な対応がされている。

(2) 手法としての評価

① 事業期間

事業期間については、設備等の耐用年数や社会情勢の変化に対応する必要があること、その一方で長期事業期間を設定することによる事業者の参加意欲創出や公共サービスの継続性確保の観点から、契約～開館4年、開館～指定管理期間10年という期間は、妥当であると考えられる。

② 利用者の広がりに関する事業者の創意工夫

スポーツ教室事業は、幼児から高齢者、障害者などを対象とした幅広い教室を企画運営し、特に「カローリング・ボッチャ教室」は、利用者数の増加に応える形で、定員数、開催回数を変更するなど、利用者ニーズに対応した取組が行われている。



【カローリング・ボッチャ教室】

また、新たな取組として、令和3年度から市やスポーツ関係団体と連携して、「カルッツ★パラスポーツフェスタ」を毎年開催し、パラスポーツ普及に努めている。



【カルッツ★パラスポーツフェスタ】

文化施設の取組については、最高級グランドピアノ「スタインウェイ」をホールで個人で弾けるレッツ・プレイ・スタインウェイを令和3年10月から毎月開催しているが、抽選倍率が5倍を超えるなど、人気のコンテンツになっている。市内外からの申込みがあり、毎回初参加者もいることから、効果的な施設のPRにつながっている。



【ホールで弾ける最高級グランドピアノ「スタインウェイ」】

富士見地区連携の取組

事業者が率先して富士通スタジアム・競輪場と、毎月交流の場を持ち、情報共有やイベントPRの協力、イベント出展などを行った。

【連携実績】

- 令和元年 川崎競輪カルッツかわさきpresentsぱんだウィンドオーケストラ杯
スタッフが競輪場に出向き健康相談会、チケット抽選会を開催
- 令和元～3年 富士通スタジアムフェスでカルッツスポーツ体験会
スタッフがスタジアムに出向きスポーツ体験会、親子体操コーナーを開催

③ 財政負担の縮減

【VFMの算出結果（現在価値額）】

（単位：千円）

評価の視点	特定事業選定時	事業者選定時
ア 従来方式<P S C>	19,136,380	19,136,380
イ P F I方式<P F I - L C C>	16,863,648	16,073,873
ウ P F I方式による削減額（ア-イ）	2,272,732	3,062,507
P F I方式による削減割合<V F M> (ウ/ア)	11.9%	16.0%

VFMの算出については、中間評価時には行わず事業終了時の総括評価の際に行う。

なお、中間評価時は事業者の財務状況の精査を行い、事業経営の安定性について確認した。

※VFM(Value For Money)

…支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方。従来方式(市が直営で建築する場合)と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

【事業経営の安定性】

事業者の財務状況は、損益計算書等を用いて、当初計画と実績との比較を行った。指定管理者制度による運営を開始した平成29年度以降のサービス購入料の支払いにより、**順調に繰越利益を計上できており、かつ事業費の1%未満である**ことなどから、事業者収支表のとおり、**財務上の健全性について特段の課題等は見受けられなかった。**

【事業者収支表】

費目	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度	
	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額
収入金額	13,062,379	13,282,542	533,235	629,266	533,235	642,222	533,235	505,819	533,235	639,267	533,235	611,376
1 設計・建設費(サービス購入料A)	12,671,699	12,823,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 開業準備費(サービス購入料B)	124,063	124,062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 指定管理料(サービス購入料C・D)	189,952	188,012	379,906	366,263	379,906	375,678	379,906	378,394	379,906	366,112	379,906	363,710
4 利用料金収入	76,665	146,865	153,329	262,994	153,329	266,544	153,329	115,580	153,329	186,559	153,329	219,572
5 その他(コロナ補償など)	0	3	0	9	0	0	0	11,845	0	86,596	0	28,094
支出金額	13,038,189	13,165,376	526,922	621,802	526,847	633,851	526,854	497,774	526,853	631,279	526,853	603,355
収支金額	24,190	117,166	6,313	7,464	6,388	8,371	6,381	8,045	6,382	7,988	6,382	8,021
次期繰越利益又は損失	3,737	96,459	10,050	103,923	16,438	112,294	22,819	120,339	29,201	128,326	35,582	136,347

(単位：千円) ※SPC損益計算書より(税抜方式) ※端数処理の都合で計算が一致しないことがあります。

④ 設計から運営までを一括で契約した効果（運営等を意識した設計などの工夫）

本施設は、1事業者が一括して設計・施工・維持管理・運営を担うことで、運営を見据えた施設整備が実施された。

ア 施設の特徴として、体育館とホールの複合施設となっていることから、会議室等の共用施設を中間に配置し、各ゾーンを明確にすることで利用者に分かりやすい構成とするとともに、共用施設ゾーンを介してスポーツと文化芸術をつなぎ、複合施設としての相乗効果を高めている。

イ 太陽光発電システム、コージェネレーションシステム、雨水利用システムといった、省エネルギー性の高いシステムを導入することにより、ランニングコストの低減を図るとともに、CO2の削減を実現するなど、環境に配慮した施設となっている。

ウ 運営に適した動線計画(例:受付からメイン諸室への動線をそれぞれ確保し、スムーズな案内・混雑回避を可能に)、設備の導入(例:オーケストラピットの設置)を行ったことにより、施設の利便性向上や利用者層の拡大につなげることができた。

【荷捌き用駐車場からホール、大体育室への動線の短さ】



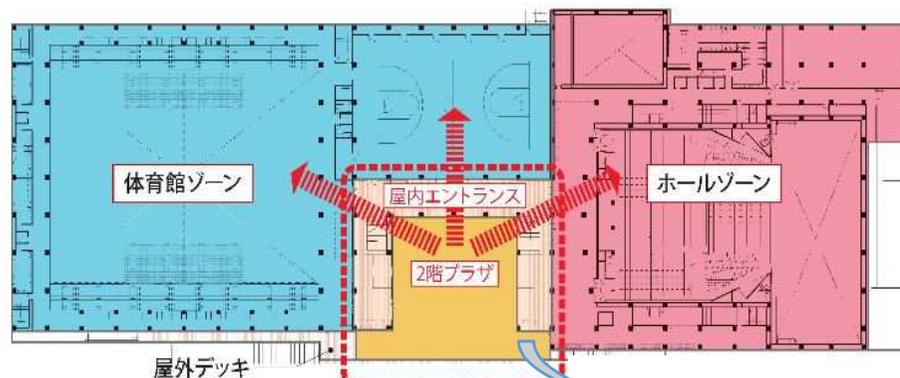
荷捌き用駐車場から搬入口までわずか2メートル。他施設にない動線の短さは、興行の設営業者から搬出入時間が短くなると好評。



エ 共用施設ゾーンの2階に吹き抜けの半屋外空間「プラザ」(下記位置図、写真)を配置することにより、スポーツ・文化両方の事業で活用されていることに加え、スポーツと文化をつなぐ空間にもなっている。

富士見公園や地区一帯の再編整備の動向も踏まえ、今後は他施設とさらに連携しプラザを積極的かつ多様に活用することなどにより、にぎわいの創出や富士見地区一帯の活性化に寄与するといった効果が得られるものとする。

【施設のゾーニング図】



【2Fプラザ】

⑤ リスク分担の妥当性

事業期間の中でリスクが顕在化する事態が生じたものの、その都度市と事業者で協議・確認を行い、適切に対処した。

ア 法令変更による増加費用負担

インボイス制度対応のための駐車場精算機システム変更に係る修繕費について、市が負担するリスクとして事業者に支払った(154,000円)。



イ 新型コロナウイルス感染症拡大防止対応に伴う増加費用・損失補償 (令和元～4年度)

毎年度末に光熱水費や未払い講師費用等、不要な経費を差し引いた損失に係る補償金について、市が負担するリスクとして事業者に支払った。

年度	コロナ補償額
令和元年度	11,836,915円
令和2年度	86,754,779円
令和3年度	28,120,071円
令和4年度	12,230,241円

【手法としての評価のまとめ】

手法としては、PFI手法を導入したことにより、施設の設計と維持管理・運営の両面での効果や市の財政負担の縮減など、多方面の効果が得られている。

(3) 施設としての評価

点検・修繕の主な実施状況

建築物及び建築設備の保守・修繕については、毎年度提出される維持管理に関する事業計画書に基づき(日常、月次、年次、法定)点検・保守・修繕を実施している。

日常点検及び定期点検により発見された不具合についても、休館日等を利用して修繕を実施した。

【修繕実施事例1】

開館直後に見えづらいと意見があった、ホール3階席上段の通路前手摺土台を、一部カットする工事を施工。



【修繕実施事例2】

高齢者の来場を配慮し、ホール入口の階段(前扉1及び前扉2を対象とし、それぞれ外側)に手摺を設置する工事を施工。



【施設としての評価のまとめ】

施設については、要求水準書に沿った維持管理・修繕が適切に行われている。

4 まとめ

本事業は、体育館とホールの複合機能を備えた施設を整備し、スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図るものであり、かつ施設的设计・建設・運営及び維持管理を一体的に行うことで、民間事業者の創意工夫や経験・ノウハウ、資金や技術的・経営的能力を活用し、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効率的な業務遂行による、市の財政負担の縮減が図られることを目的に、PFI事業として実施している。

市の財政負担の指標となるVFMを総括評価時に最終確認する必要があること、他施設とさらに連携しプラザを積極的かつ多様に活用することなどによる富士見地区一帯の活性化への寄与が求められることといった、今後も施設運営・維持管理を行う上で対応すべきことはあるが、

「3 中間評価の内容」で整理したとおり、事業・手法・施設のいずれの視点においても一定の効果が発現している。

そのため、中間評価としては本事業をPFI(BTO)事業としたことは適切であったと考える。

今後は維持管理の状況も見極めながら、事業終了後の適切な整備・管理運営手法の検討を進めていく。

I 事業の全体像

1 事業概要	
(1) 施設名称	川崎市スポーツ・文化総合センター（カルッツかわさき）
(2) 事業概要	<p>スポーツ・文化複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）は、川崎市体育館及び教育文化会館大ホールの老朽化に対応するため、体育館とホールの複合機能を持った施設を整備し、スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図ったものである。</p> <p>また、川崎駅から交通至便な立地条件を生かし、市民や来訪者が相互に交流するコンベンションなどの多目的な市民の活動に対応できる施設とすることで、公園と一体となった賑わいと活気を創出し、都心における総合公園にふさわしい富士見公園の再生と活性化に寄与することを目指すものとして、川崎市スポーツ・文化総合センター（カルッツかわさき）に係る設計・建設・維持管理・運営業務を包括的に発注することにより、民間のノウハウを活用し、サービスの向上、経費削減、市の財政負担の平準化等を図るため、PFI 事業として実施したものである。</p>
(3) 事業期間	平成26(2014)年3月28日～令和10(2028)年3月31日(約14年間) ※開館：平成29(2017)年10月1日
(4) 事業方式	PFI (BTO) 方式
(5) 選定方式	総合評価一般競争入札
(6) 事業主体	株式会社アクサス川崎 (構成：鹿島建設株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、住友不動産エスフォルタ株式会社、株式会社コンベンションリンクージ、株式会社プレラーディオ)
(7) 契約金額	当初：18,127,552,190円 現在：18,274,583,916円（令和5年4月1日時点）
(8) 支払方法	設計・建設費：13,849,488,754円（平成29年＝引渡し完了後一括払い） 開業準備費：133,988,339円（平成29年＝供用開始後一括払い） その他維持管理運営費：4,291,106,823円（各年度分割払い）
(9) VFM	特定事業選定時：11.9% 事業者選定時：16.0%
(10) サービス対価以外の事業者の収益	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者から得る収入(個人利用料金、団体利用料金、駐車場利用料金等) ・スポーツ教室等の受講者から得る受講料収入 ・自由提案事業により得られる収入
(11) 事業範囲業務内容	<p>①設計業務：施設の基本設計及び実施設計等</p> <p>②建設・工事監理業務：建設工事、屋外体育施設の改修等</p> <p>③施設の運営：施設全般の管理運営、施設整備等</p> <p>④施設の維持管理：建築物・建築設備・備品・外構の保守管理 修繕、清掃、植栽管理等</p>
(12) 施設概要	<p>所在地：川崎市川崎区富士見1丁目1番4号</p> <p>建築面積：9,232.08㎡、敷地面積：13,230㎡</p> <p>構造：鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造（地上4階 地下1階）</p> <p>諸室構成：大体育室、小体育室、武道室1・2、トレーニング室、弓道場、研修室1・2、その他諸室、ホール、アクトスタジオ、音楽練習室、楽屋1～10、控室、会議室1～8、プレイルーム</p>

外観



平面図



スポーツ施設機能













文化施設機能













2 事業実施スケジュール	
実施方針の公表	平成24年 9月28日
特定事業の選定	平成25年 2月22日
入札公告	平成25年 4月10日
事業者選定	平成25年10月10日
契約の締結	平成26年 3月28日
施設の引渡し	平成29年 6月30日
開館	平成29年10月 1日
契約期間の終了	令和10年 3月31日

3 設計業務、建設・工事監理業務のモニタリング／完工確認

(1) モニタリング方法及び内容		【事業契約書】
設計業務	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は施設の基本設計及び実施設計の各業務の完了後、遅滞なく、各設計書を市に提出。 市は提示された設計図書が、業務要求水準書等に従っていない場合、事業者に修正を求める。 	
建設・工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、業務要求水準書に記載の書類を工事監理者に毎月作成させ、市に提出。 市は、施設の建設業務が設計図書等に従い実施されていることを確認するために、施設の建設状況等について、必要に応じて、事業者に説明を求め、また建設現場において立会いの上、確認する。 市は事業者から工事完了届を受領した場合、「完工検査完了届」、「設計図書関係と工事内容の整合性確認」、「工事写真」、「官公署への届出書類」、「使用材料の規格・品質」等その他必要な事項等について完工確認を実施する。なお、市は完工確認の結果、本施設の状況が設計図書等の内容に適合していないことが判明した場合、事業者に対してその是正を求める。 	

(2) モニタリング結果に伴う措置等		
	事業契約書の規定	実施結果
業務改善要求措置	是正の要求	該当なし
サービス対価の減額等	引渡しの遅延があった場合の減額(違約金)	該当なし

4 維持管理・運営業務のモニタリング

(1) モニタリング方法		【事業契約書】
日常モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が開館日毎に日報を作成し保管。 市は必要に応じて日報の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする。 	
月次モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が月毎に月報を作成し、翌月20日までに市に提出。 市は月報の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする。また、必要に応じて施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行う。 	
四半期モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が四半期毎に四半期報を作成し、四半期終了後の最初の月の末日までに市に提出。 市は四半期報の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする。また必要に応じて施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行う。 	
年次モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が、年度毎に年次総括報を作成し、翌年度の5月末までに市に提出。 	
随時モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 市は必要と認める場合、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、事業者の業務実施状況をチェックする。 	
利用者モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 市は必要に応じて、本施設の利用者へのヒアリング等を実施し、又は利用者からの事業者の業務実施状況に関する要望や苦情等を把握し、事業者の業務実施状況を確認する。 	

(2) モニタリング項目 (主なもの)		【事業契約書】
建築物保守管理	適正な性能、機能及び美観の維持、金属部の錆び・結露やカビの発生防止、開閉・施錠装置、自動扉等の正常作動、事故・災害等の被害拡大防止に備える、通行等を妨げず業務に支障をきたさない	
建築設備保守管理	運転・監視の実施、法定点検・定期点検の実施、劣化等への対応	
備品保守管理	備品の点検・補修、備品の(台帳)管理	
修繕・更新	修繕・更新業務の実施	
環境衛生管理	測定、検査及び調整の指導・実施・評価、事故、疫病等が発生した場合の通報・報告、立入り検査への立ち会い、協力、改善命令を受けたときの周知、改善方法の報告	
清掃	施設清掃(心地よく衛生的な環境の保持)、貯水槽清掃、害虫駆除	
植栽	事業用地内植栽の美観の保持、利用者等の安全、環境への影響に配慮	
(3) モニタリング結果に伴う措置等		
	事業契約書の規定	実施状況
業務改善要求措置	是正の要求	該当なし
サービス対価の減額等	第11条に従い行われたモニタリングの結果、開業準備等業務、運営業務又は維持管理業務について本契約、業務要求水準書、提案書、各業務の仕様書及び事業計画書に規定する水準を満たしていない事項又はそれらが定める仕様等に反している事項が存在することを発注者が認めた場合、発注者は、別紙4に従い受注者に対して当該事項の是正を指導、勧告を行うことができるものとし、別紙4に従いサービス購入料Cの減額又は運営業務を行う者若しくは維持管理業務を行う者の変更の要求を行うことができる。	該当なし

5 業務見直しの仕組み

事業契約書の規定		【事業契約書】
	事業契約書の規定	実施状況
(第94条) 不可抗力により、本施設が設計図書等に従って建設することができなくなった場合、又は本施設について本契約及び業務要求水準書で提示された条件に従って開業準備等業務、運営業務若しくは維持管理業務を行うことができなくなった場合、又は本契約の履行のために費用が増加すると判断した場合、受注者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに発注者に対して通知しなければならない。		該当なし
2 発注者及び受注者は、前項の通知がなされた時以降において、本契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となった場合、履行不能となった範囲で履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、発注者又は受注者は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。		

II 中間評価の目的と検証内容

1 中間評価（効果検証・課題把握）の目的

本事業は、令和9年度末に事業終了を予定しているが、平成29年度の運営開始から概ね5か年が経過したため、川崎市民間活用推進方針(令和2(2020)年3月策定)に基づき中間的な検証を行い、今後の運営や次期事業の検討につなげることとする。

2 本事業の検証

中間評価においては、本事業のこれまでのモニタリング結果等を整理した上で、以下に示す検証のための視点に基づき評価を行う。

視点	検証内容
事業としての評価	当初に期待した効果(定性的・定量的)が得られたか
手法としての評価	事業スキーム、リスク分担が妥当であったか
施設としての評価	施設、設備の現況は経過年数(または要求水準)に対して適当か

III PFI手法の適用に至る経過

1 背景

平成11年7月 PFI法公布

平成13年1月「川崎版PFI基本方針」策定

～基本方針抜粋～

「事業の実施過程の透明性・公平性を確保する観点に加え、PFIが従来型かではなく、さまざまな事業手法を比較検討するプロセスを経ることにより、事業手法の選択性を確保し、諸条件のもとで当該事業に最も適した事業手法を選択していく」

2 PFI手法採用にあたっての経緯

スポーツ・文化複合施設の整備は、富士見公園内に立地する公園施設であることを踏まえつつ、施設の設計・建設から維持管理・運営までを効果的・効率的に行っていく必要があった。

「川崎市民間活用ガイドライン」に基づく3つの視点に基づき複数の事業手法等を比較検討した。

視点1.行政の関与度

視点2.安全かつ継続的なサービスの提供とサービスの質の向上

視点3.経済性の確保

その結果、市が自ら実施する場合と比較して、11.9%程度の市の財政負担額縮減(特定事業選定時)が見込まれるとともに、効率的な施設整備やサービス水準の向上などの効果も期待できることから、PFI方式《BTO一括》を事業手法として実施するものとした。

比較検討した事業手法

1. 従来(公設民営)方式

2. PFI方式《BTO一括&割賦》

3. PFI方式《BTO一括》

4. PFI方式《BOT》

BTO = 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

BOT = 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

IV 検証内容に応じた評価項目の考え方

本事業の検証にあたり、「事業」「手法」「施設」の視点ごとに評価を実施するため、評価項目の考え方を以下の通り整理する。

1 事業としての評価

【本事業で求められていること（業務要求水準書 抜粋）】

- 体育館とホールが持つ固有の機能を十分発揮することに加えて、複合施設として一体的な整備を図ることで、展示や講演会を連携させたコンベンション等で活用するなど、複合化の利点を活かして、多様な利用者ニーズに対応できる施設とすること
- スポーツ活動や文化活動等を通じた人々のふれあいや地域交流の活性化が図られる施設とすること
- 体育館及びホールの各施設の効用を最大限に発揮させるとともに、体育館やホール、共用施設の会議室等の運営上の相互連携を図ることにより、複合施設としての利点を生かした効果的・効率的な運営を行う

そこで、事業としての評価は、上記施設の設置目的が果たされているか否かという点で評価する。利用者数の推移、利用者アンケート結果、スポーツ教室や文化講座などの提供サービスの実施内容、複合施設としての利点を生かしたイベント実施内容などを整理し、利用者数の広がりや利用者満足度のほか、サービス提供における安全性確保の観点を加え、評価を行う。

2 手法としての評価

本事業は、民間事業者の創意工夫により「利用者を一層広げ、市の財政負担の縮減を図ること」を目的に、PFI手法を導入している。

【手法としての評価項目】

- 事業者の創意工夫により利用者層が広がったか
- 従来手法と比して財政負担が縮減されたか
- 設計から運営までを一括で契約した効果
- リスク分担(または役割分担)の適切性

また、市の財政負担の縮減については、特定事業選定時のVFM試算に対し実際に期待されたVFMが達成されているかの検証は総括評価時に行うものとし、SPC(本事業実施のための特別目的会社)の財政状況を確認することで適正な業務遂行による財政縮減効果があるかを確認する。

3 施設としての評価

本施設は、設計・建設から維持管理・運営に至る業務がPFI事業者の業務内容となっており、施設の引渡しから本契約の終了までの期間を通じて、要求水準書に示された性能を維持するため、維持管理業務計画書に基づき、施設の修繕・更新を行うとともに、本施設の性能を要求水準書に示す水準として維持したまま契約を終了することとなっている。

そこで、施設・設備の現状について評価を行うこととする。

具体的には、施設・設備が要求水準を満たす施設となっているか、修繕・更新が必要な箇所については、適切な補修等がなされて(予定されて)いるかを確認する。

評価の視点	評価項目	確認内容
事業としての評価	・利用者数・利用諸室の広がり ・利用者満足度 ・サービス提供における安全性	施設利用者数、施設稼働率、提供サービスの実施内容、アンケート調査結果、事故等の発生状況
手法としての評価	・事業期間 ・利用者の広がりに関する事業者の創意工夫 ・財政負担の縮減 ・設計から運営までを一括で契約した効果 ・リスク分担の妥当性	事業者の創意工夫による実施内容、特定事業選定時等におけるコスト、事業経営の安定性、運営等を意識した設計などの工夫、リスク分担に基づく対応状況
施設としての評価	・施設・設備の現状	要求水準等との整合、点検・修繕の実施状況

V 評価項目毎の検討・分析

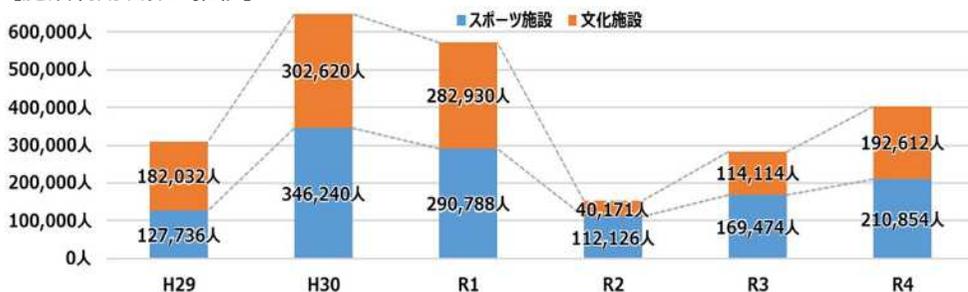
1 事業としての評価に関する検討・分析

(1) 利用者数・利用諸室の広がり

① 施設利用者数

施設利用者数については、開館の翌年である平成30年度に最多の施設利用者数(648,860人)を記録した。新型コロナウイルス感染症拡大の影響により令和元年度から減少に転じたが、令和3年度から徐々に回復傾向にある。

【施設利用者数の推移】

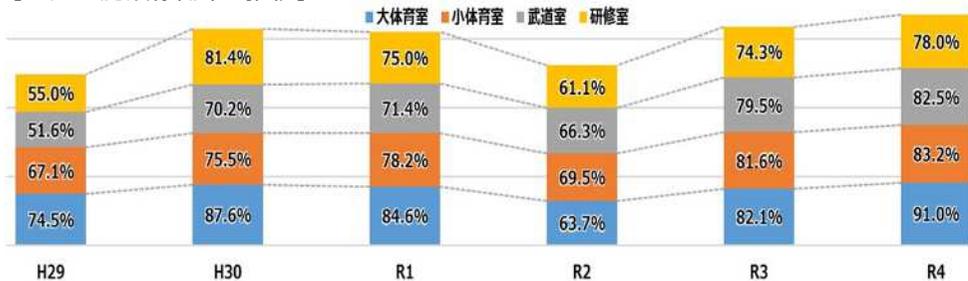


② 施設稼働率

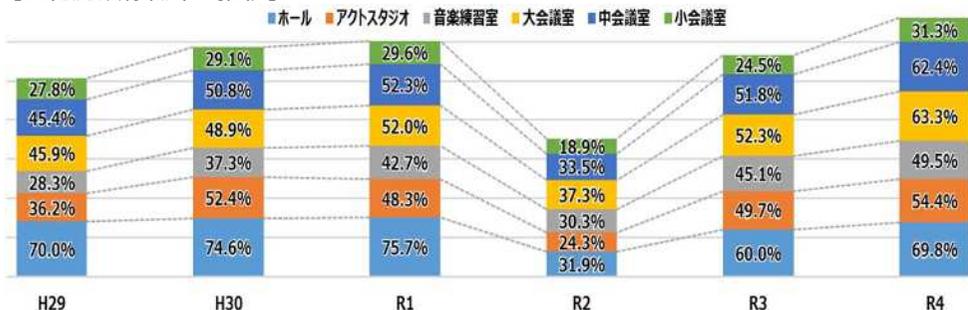
稼働率についても、利用者数と同様に新型コロナウイルス感染症拡大の影響により令和元年度から減少に転じた。市の行政運営方針により一時閉館や利用時間制限等も行っていましたが、制限解除とともに、令和3年度から回復傾向にある。

中でも、大・小体育室、武道室、会議室は令和4年度に過去最高の稼働率を記録した。

【スポーツ施設稼働率の推移】



【文化施設稼働率の推移】



③ 提供サービスの実施内容

事業者は、スポーツ・文化活動の普及及び振興に関する各種事業を実施した。

A 個人開放事業（スポーツデー）の実施

スポーツの普及と向上のため市民が気軽にスポーツに親しむことができるよう事前予約不要で個人で参加できる、スポーツデーを実施した。

【令和4年度実績】

はじめてエアロ、アロマストレッチ、ポッチャ・カローリング教室、親子体操、卓球、バスケットボール、健康体操、バドミントン、グループファイト、健康キャラバン、ZUMBAなど

I トレーニング等指導業務

市民の体力向上のため、初心者でも安全に利用できるよう、常時2名職員を配置し常にトレーニング器具の説明が受けられる体制を整備。トレーニングルーム利用促進のため体組成測定器を導入し、測定結果を基に個々に適したメニューを作成し提供した。

ウ スポーツ教室・カルチャー教室事業の実施

生涯スポーツ・文化普及促進のため、様々な世代が参加しやすいよう配慮したプログラムで、アンケート結果や利用者傾向に適切対応した教室事業を実施した。

【令和4年度実績】

すくすく赤ちゃん産後ケア、よちよち親子、太極拳、ヨガ、テニス、フラダンス、絵画、盆栽、押し花アート、切り絵、カメラ、英会話、習字、理科実験、音楽など

I 気軽に楽しめる安価なコンサートの開催

文化芸術の普及促進を図るため、令和2年度から1,000円で気軽に楽しめるコンサート「ウイズミュージズシリーズ」を年6回程度開催し、良質な音楽を安価で市民に提供した。

【令和4年度実績】

オーボエ、アコースティックトリオ、ピアノ、尺八、ハーブなど

オ アウトリーチコンサート(出張音楽事業)の実施

カルッツかわさきの認知度向上を目指し、区内商業施設・高齢者福祉施設で、クラシックのみならずアルゼンチentanゴやフラメンコなどのワールドミュージックを、プロの演奏家・ダンサーのショーとして無料で市民に供し、令和元年度以降2,000名を超える観客を動員した。

カ その他事業

川崎区を拠点としカルッツかわさき内にクラブハウスを有する総合型地域スポーツクラブ「ファンズアスリートクラブ川崎」にイベントや教室事業を委託。広報や人材派遣も行い同クラブの活動を支援した。

スポーツ・文化複合施設の特長を活かしたイベント

～カルッツかわさき5周年記念イベント「カルッツフェスティバル2023」を開催～

令和5年3月23日(日)館主催で開催。1,500名を超える親子連れ、学生、高齢者など多世代の来場者がスポーツや文化の各種イベントを楽しみ、地域交流の場となった。

- ★音楽ホール(ダンスエキシビジョン、カルッツダンスワークショップ)
- ★会議室 (カルチャー体験教室、マリンバコンサート、マジックショー)
- ☆大体育室 (カルッツプレゼンツ「THUNDERS ENJOY CUP 2023」)
- ☆小体育室 (「カルッツSDGsフェスティバル」パラスポーツ体験、エコワークショップ、障害者団体&地元店舗の物販)
- ☆武道室 (ペガールボール=ニュースポーツ体験会) 1階屋外スペース(地元店舗フードコート)



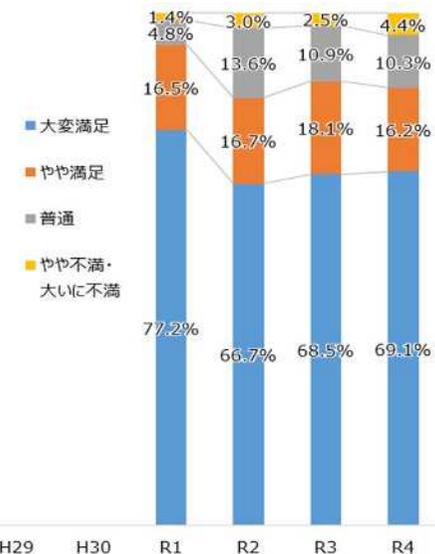
(2) 利用者満足度（アンケート調査結果）

事業者は、提供サービス等の改善による利用者満足度の向上につなげるため、利用者アンケートを実施するとともに、館内において「ご意見BOX」を設置し、日頃の利用者ニーズの把握に努めている。

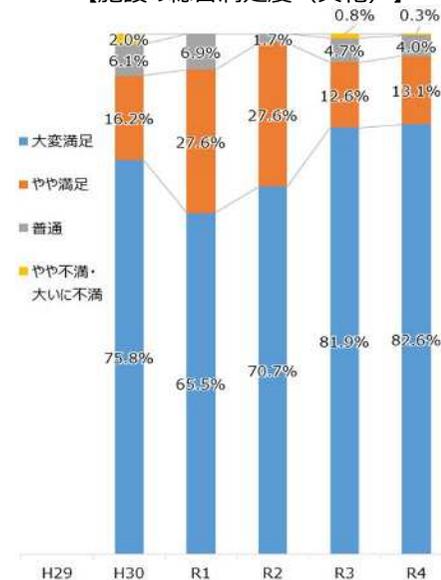
アンケートでは、「スポーツ施設」「文化施設」とともに、「満足している」と回答した利用者（「大変満足」または「満足」と回答した利用者の合計）が80%を超えており、高い評価を得られていると考えられる。

自由記述意見では利用料金や設備に対する要望があり、可能なものは適宜対応している。

【施設の総合満足度（スポーツ）】



【施設の総合満足度（文化）】



【スポーツ施設に関する主な自由記述意見】

- ・シャワー室にドライヤーを設置してほしい
- ・トレーニング室のマシン使用後の汗拭きを徹底してほしい
- ・弓道場の安土が硬すぎる
- ・スポーツデーの卓球の回数を増やしてほしい

【文化施設に関する主な自由記述意見】

- ・落語の公演で、出演者の声が3階まで届かない
- ・音楽練習室のアップライトピアノ料金が高すぎる
- ・英会話教室を平日夜間の時間帯に戻してほしい
- ・チケットが10,000円以上するオペラやコンサートなのにお茶をする場所がない

※無回答を除いて集計

※スポーツのH29・H30及び文化のH29は記述式アンケート調査の実施

(3) サービス提供における安全性（事故等の発生状況）

施設内での負傷等により、毎年緊急搬送事例は発生しているが、その都度適切に対応しており、大きな問題は起きていない。

開館以降の緊急搬送件数は41件であるが、要請の内容としては、スポーツ中の接触事故や利用者の体調によるものがほとんどであり、施設管理者としての管理瑕疵等による市民や利用者の安全や人命等に関わる事故は発生していない。

【救急搬送件数（年度別）】

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	計
件数	1件	10件	12件	2件	4件	12件	41件

なお、比較のために市内の各スポーツセンターの直近3年間の救急搬送件数及びその内数である施設側での通報件数を確認したところ、スポーツ・文化総合センターは施設の規模からすると決して高い数値ではなく、また、施設及び安全管理等の観点でも大きな問題はなかった。

【各施設の救急搬送件数（R2年度～R4年度の合計）】 ※()内は施設側での通報件数

施設	幸スポセン	石川記念武道館	とどろきアリーナ	高津スポセン	宮前スポセン	多摩スポセン	麻生スポセン	カルッツかわさき
件数	11件 (10件)	0件 (0件)	15件 (15件)	21件 (20件)	4件 (3件)	10件 (2件)	7件 (2件)	18件 (17件)

また、地震や火事等の緊急時に備えて「災害時の応急対策に関する計画」を策定しているほか、生命に係る事故等が発生した場合は、「緊急連絡体制一覧表」に基づき、30分以内に関係機関に報告するとともに、処置後も事故報告書を作成し市に報告している。

参考：指定管理者制度による運営状況（詳細は市HPの指定管理者評価ページを参照）

(市HP：<https://www.city.kawasaki.jp/kawasaki/page/0000101638.html>)

● 各年度の評価の状況

・本事業の運営段階を含む指定管理者制度適用事業においては、年度毎に事業の適切な実施とその成果を確認し、事業目的の達成度や事業による効果について評価を実施している（事業所管課が評価を実施した上で、民間活用事業者選定評価委員会（附属機関）において、その妥当性等について調査審議。評価点の配点合計は100点+その他加点[最大5点]）。

・本事業のこれまでの評価結果（総合評価）は以下のとおりであり、事業開始以来、適正に業務運営が行われていると評価している。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4
評価点・ランク	67.0点・C	69.2点・C	70.6点・B	69.4点・C	69.4点・C	68.6点・C

【総合評価の考え方】

評価点80点以上 :A・特に優れていると認められる
 評価点70点以上80点未満 :B・優れていると認められる
 評価点60点以上70点未満 :C・適正であると認められる
 評価点50点以上60点未満 :D・改善が必要であると認められる
 評価点50点未満 :E・問題があり適切な措置を講じる必要がある

・評価結果（総合評価）の評価項目（内訳）は以下のとおりであり、5段階評価をしている。各項目が3以上であるため、バランスのよい運営が行われていると評価している。

項目	H29	H30	R1	R2	R3	R4
利用者満足度	3.00	3.50	3.50	3.00	3.00	3.50
収支計画・実績	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
サービス向上及び業務改善	3.33	3.66	3.50	3.50	3.50	3.50
組織管理体制	3.66	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
適性な業務実施	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	3.00
その他加点(最大+5点)	+1点	+2点	+3点	+3点	+3点	+3点

2 手法としての評価に関する検討・分析

(1) 事業期間

事業期間については、設備等の耐用年数や社会情勢の変化に対応する必要があること、その一方で長期事業期間を設定することによる事業者の参加意欲創出や公共サービスの継続性確保の観点から、**契約～開館4年、開館～指定管理期間10年**という期間は、妥当であると考えられる。

(2) 利用者の広がりに関する事業者の創意工夫

要求水準書に基づく、施設整備や提供サービスの実施内容に加え、前述の「アンケート調査」結果や「ご意見箱」への利用者意見を踏まえたサービスを提供するなど、積極的な事業展開を図っている。

① 市民の多様化するニーズへの対応

要求水準書においては、生涯スポーツの普及促進を図るため、年代や種目のバランスを考慮したスポーツ教室の実施や、**地域における生涯スポーツ振興の推進に必要な各種事業を企画し、実施**することを定めている。

スポーツ教室事業は、幼児から高齢者、障害者などを対象とした幅広い教室を企画運営し、**特に「カローリング・ポッチャ教室」は、利用者数の増加に応える形で、定員数(18→30人)、開催回数(月1→2回)を変更するなど、利用者ニーズに応え取り組んでいる。**

また、新たな取組として、令和3年度から市やスポーツ関係団体と連携して「**カルッツ★パラスポーツフェスタ**」を毎年開催し、**パラスポーツ普及にも努めている。**

文化施設の取組についても、**最高級グランドピアノ「スタインウェイ」をホールで個人で弾けるレッツ・プレイ・スタインウェイを令和3年10月から毎月開催。**抽選倍率が5倍を超えるなど、人気のコンテンツになっている。**市内外からの申込みがあり、毎回初参加者もいることから、効果的な施設のPRにつながっている。**



【カローリング・ポッチャ教室】



【カルッツ★パラスポーツサマーフェスタ】



【ホールで弾ける最高級グランドピアノ「スタインウェイ」】

② 様々な活用方法ができる設備

事業者提案でホールに整備されたオーケストラピット。3段階の高さに設定でき、オーケストラピットのみでなく審査員席や追加客席、舞台拡張、動画配信用カメラレール設置場など幅広く活用されている。



【オーケストラピット(地下)に格納できる追加客席】

富士見地区連携の取組

事業者が率先して富士通スタジアム・競輪場と、毎月交流の場を持ち、情報共有やイベントPRの協力、イベント出展などを行った。

【連携実績】

●令和元年 川崎競輪カルツかわさきresentsばんだウィンドオーケストラ杯

(スタッフが競輪場に出向き健康相談会、チケット抽選会)

●令和元～3年 富士通スタジアムフェスでカルッツスポーツ体験会

(スタッフがスタジアムに出向きスポーツ体験会、親子体操コーナー)

③ 施設利用者の利便性向上に向けた取組

事業者は、施設全般の管理・運営にあたり**利用者アンケートの結果等を踏まえ、改善**を行い**利用者(層)数のより一層の拡大に努めている。**

○ホールに場内誘導のためのサインを追加設置。

○楽屋や会議室利用者にWi-Fiルーターの無料貸し出し。

○合唱やコンサートに必要なホールの反響板を予め組立てて貸し出すことで利用時間拡大。

●Facebookでトレーニング室の混雑状況配信、「混雑予想表」をホームページに掲載。

●卓球スポーツデーで障害者専用ブースを新設。

●弓道場の安土が固いという声に、年1回土の入れ替えを行っている。

(3) 財政負担の縮減

PFI事業におけるVFM(財政負担の軽減割合)については、総括評価時に事業終了時のVFMを算出し、特定事業選定時(PFI方式の採用を決定した時点)のVFMと比較し、期待した財政負担縮減効果が得られたかを確認する。コスト算出にあたって、市が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合の基本条件は次のとおり。

項目	市が自ら実施する場合 (類似公共施設の実績を参考に設定)	PFI事業として実施する場合 (民間事業者ヒアリング結果等を参考に設定)
①設計・建設に係る費用	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費 ○既存施設解体・撤去費	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費 ○既存施設解体・撤去費 ○建中金利 ○その他開業費用(SPC設立費用、履行保証保険費用等)
②運営に係る費用	○運営費 ・開業準備等業務費 ・総合管理・運営業務費 ・体育館に関する運営業務費 ・ホールに関する運営業務費等	○運営費 ・開業準備等業務費 ・総合管理・運営業務費 ・体育館に関する運営業務費 ・ホールに関する運営業務費等
③維持管理に係る費用	○維持管理費 ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費 ・備品等保守管理業務費 ・外構施設保守管理業務費 ・修繕・更新業務費 ・環境衛生管理業務費 ・清掃業務費 ・植栽管理業務費 ・警備業務費	○維持管理費 ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費 ・備品等保守管理業務費 ・外構施設保守管理業務費 ・修繕・更新業務費 ・環境衛生管理業務費 ・清掃業務費 ・植栽管理業務費 ・警備業務費
④光熱水費	○光熱水費	○光熱水費
⑤資金調達に係る費用	○交付金 ○市債 ○一般財源 対象事業費から交付金分を引いた残り75%を市債、25%を一般財源と想定	【選定事業者】 ○資本金 ○民間金融機関借入金 【市】 ○交付金 市が設計・建設に係る費用を施設引渡し時に一括払いと想定
⑥その他の費用		○SPC運営費用 ○租税公課 ○アドバイザー費用 ○モニタリング費用
⑦利用料金収入	○利用料金収入(体育館、ホール、共用)	○利用料金収入(体育館、ホール、共用)
⑧共通条件	○事業期間 約14年間 ○割引率 1.497%(長期国債(10年物)利回りの過去15年平均を参考に設定) ○物価上昇率 0.0%	

① 特定事業選定時等におけるコスト

特定事業選定時において、市が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合のそれぞれのコスト算出方法は次のとおり。

項目	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
①設計・建設に係る費用	・類似公共施設の実績等を参考として設定した。	・PFI事業の場合は、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト削減を想定して設定した。
②運営に係る費用	・類似公共施設の実績、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、市が自ら実施する場合と、PFI事業の場合と同額として設定した。	
③維持管理に係る費用	・類似公共施設の実績、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として設定した。	・民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、一部の業務について、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト削減を想定して設定した。
④光熱水費	・類似公共施設の実績等を参考として、市が自ら実施する場合と、PFI事業の場合と同額として設定した。	
⑤資金調達に係る費用	・対象事業費から交付金分を差し引いた残りの75%を市債、25%を一般財源と想定した。	・市が設計・建設に係る費用を施設引渡し時に一括して支払うことを想定した。
⑤その他の費用		・SPC運営費用は、他のPFI事業の実績等を参考として設定した。 ・モニタリング費用は、市の先行事例の実績を参考として設定した。
⑥利用料金収入	・類似公共施設の実績を参考として、市が自ら実施する場合と、PFI事業の場合を同等の収入が得られるものとして設定した。	
⑦共通条件	○事業期間 約14年間 ○割引率 1.497% (長期国債(10年物)利回りの過去15年平均を参考に設定) ○物価上昇率 0.0%	

7 算定方法

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、それらを割引率により現在価値に換算した。

イ 特定事業選定時及び事業者選定時評価結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が自ら実施する場合に比べて、PFI事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が、11.9%削減することが見込まれた。

また、落札者の提案に基づくPFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額を、事業期間全体を通じて算出し、現在価値換算額と比較した事業者選定時のVFMは、16.0%であった。

【VFMの算出結果（現在価値額）】

(単位：千円)

評価の視点	①特定事業選定時	②事業者選定時
ア 従来方式<PSC>	19,136,380	19,136,380
イ PFI方式<PFI-LCC>	16,863,648	16,073,873
ウ PFI方式による削減額 (ア-イ)	2,272,732	3,062,507
PFI方式による削減割合<VFM> (ウ/ア)	11.9%	16.0%

PSC…公共が自ら実施する場合の、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。
PFI-LCC…PFI事業で実施した場合の、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。
VFM…支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する考え方。VFM評価は、PSCとPFI-LCCとの比較により行い、PFI-LCCがPSCを下回れば、PFI事業の側にVFMがあることになる。
現在価値…複数年にわたる事業の経済的価値を図るため将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。

VFMの算出については、中間評価時には行わず事業終了時の総括評価の際に行う。なお、中間評価時は、事業者の財務状況の精査を行い、事業経営の安定性について確認した。

② 事業経営の安定性

事業者の財務状況等について、損益計算書等を用いて、当初計画と実績との比較を行った。施設整備を完了した平成29年度には、サービス購入料(設計・建設費、開業準備費)、併せて、指定管理者制度による運営を開始した平成29年度以降のサービス購入料の支払いにより順調に繰越利益を計上できており、かつ事業費の1%未満であることなどから、収支表のとおり、財務上の健全性について特段の課題等は見受けられなかった。

【事業者収支表】(単位：千円) ※SPC損益計算書より(税抜方式)

※端数処理の都合で計算が一致しないことがあります。

費目	平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度	
	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額
収入金額	0	0	0	0	0	0	0	0	13,062,379	13,282,542	533,235	629,266	533,235	642,222	533,235	505,819	533,235	639,267	533,235	611,376
1 設計・建設費(サービス購入料A)	0	0	0	0	0	0	0	0	12,671,699	12,823,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 開業準備費(サービス購入料B)	0	0	0	0	0	0	0	0	124,063	124,062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 指定管理料(サービス購入料C・D)	0	0	0	0	0	0	0	0	189,952	188,012	379,906	366,263	379,906	375,678	379,906	378,394	379,906	366,112	379,906	363,710
4 利用料金収入	0	0	0	0	0	0	0	0	76,665	146,865	153,329	262,994	153,329	266,544	153,329	115,580	153,329	186,559	153,329	219,572
5 その他(コロナ補償など)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	9	0	0	0	11,845	0	86,596	0	28,094
支出金額	2,361	906	5,763	6,901	6,165	6,489	6,165	6,411	13,038,189	13,165,376	526,922	621,802	526,847	633,851	526,854	497,774	526,853	631,279	526,853	603,355
収支金額	-2,361	-906	-5,763	-6,901	-6,165	-6,489	-6,165	-6,411	24,190	117,166	6,313	7,464	6,388	8,371	6,381	8,045	6,382	7,988	6,382	8,021
次期繰越利益又は損失	-2,361	-906	-8,124	-7,807	-14,289	-14,296	-20,454	-20,707	3,737	96,459	10,050	103,923	16,438	112,294	22,819	120,339	29,201	128,326	35,582	136,347

(4) 設計から運営までを一括で契約した効果（運営等を意識した設計などの工夫）

本施設は、1事業者が一括して設計・施工・維持管理・運営を担うことで、運営を見据えた施設整備が実施された。

①施設の特徴として、**体育館とホールの複合施設**となっていることから、**会議室等の共用施設を中間に配置**し、各ゾーンを明確にすることで利用者に分かりやすい構成とするとともに、**共用施設ゾーンを介してスポーツと文化芸術をつなぎ、複合施設としての相乗効果を**高めている。

②太陽光発電システム、コージェネレーションシステム、雨水利用システムといった、**省エネルギー性の高いシステムを導入**することにより、**ランニングコストの低減**を図るとともに、CO2の削減を実現するなど、**環境に配慮した施設**となっている。

③**運営に適した動線計画**（例：受付からメイン諸室への動線をそれぞれ確保し、スムーズな案内・混雑回避を可能に）、**設備の導入**（例：オーケストラピットの設置）を行ったことにより、**施設の利便性向上や利用者層の拡大**につなげることができた。

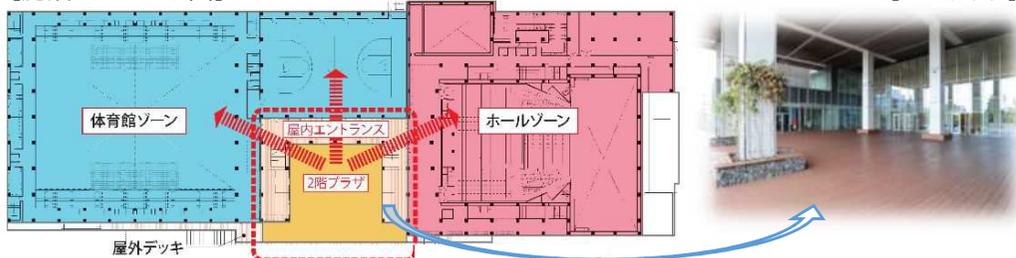
④**共用施設ゾーンの2階に吹き抜けの半屋外空間「プラザ」**（下記位置図、写真）を配置することにより、**スポーツ・文化両方の事業で活用**されていることに加え、**スポーツと文化をつなぐ空間**にもなっている。

富士見公園や地区一帯の再編整備の動向も踏まえ、今後は**他施設とさらに連携しプラザを積極的かつ多様に活用**することなどにより、**にぎわいの創出や富士見地区一帯の活性化に寄与**するといった効果が得られるものと考ええる。

【施設配置及び動線図】



【施設のゾーニング図】



(5) リスク分担の妥当性

本事業において、事業期間の中でリスクが顕在化する事態が生じたものの、その都度市と事業者で協議・確認を行い、リスク分担に従い適切に対処できており、リスク分担は妥当であったと評価できる。

リスク分担に基づく主な対応状況

【本事業におけるリスク分担の基本的な考え方】

- 市と選定事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉かつ質の高いサービスの提供を受けることを目指す。
- 選定事業者が担当する業務については、業務に伴い発生するリスクは、原則として選定事業者が負う。
- ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負う。

（「スポーツ・文化複合施設整備等事業実施方針」 抜粋）

具体的には、事業契約書の「別紙8 不可抗力による増加費用分担規定」及び「別紙9 法令変更による増加費用分担規定」を基に対応した。

① 設計・建設期間中の損害負担

該当なし。

② 開業準備期間及び運営・維持管理期間中の損害負担

【事業契約書 別紙8 不可抗力による増加費用分担規定 抜粋】

①開業準備期間及び運営・維持管理期間中に発生した不可抗力による増加費用及び損害額（受注者が当該不可抗力により保険金を受領した場合の当該保険金額を除く。）については、不可抗力の事由による事業年度毎の損害の累計額が、不可抗力の事由の発生した事業年度におけるサービス購入料C及びこれに対する消費税及び地方消費税の合計額の1%相当額に至るまでは受注者がこれを負担し、1%を超える額についてはこれを発注者が負担する。ただし、開業準備等業務及び自由提案事業にかかる増加費用及び損害は全て受注者が負担する。

上記①の増加費用及び損害額には、運営・維持管理業務の遅延又は中断、本契約の解除に伴う各種増加費用、本施設の損傷・復旧費用、残存物撤去費用、損害防止費用等のうち、合理的と判断される費用を含む。

対応事例 新型コロナウイルス感染症拡大防止対応に伴う増加費用・損失補償（令和元年～4年度）

市の行政運営方針発出に伴い、新型コロナウイルス感染症拡大防止対応のため、下記項目に対して市から費用や損失の補填を行った。

- 感染症予防備品（アクリル板、足踏み式消毒液スタンド等）の購入費用
- 開館時間短縮、施設の一部利用休止に伴う損失
- 教室、イベント等事業の休止に伴う損失
- 施設利用や事業の人数制限に伴い生じた損失

年度	コロナ補償額
令和元年度	11,836,915円
令和2年度	86,754,779円
令和3年度	28,120,071円
令和4年度	12,230,241円

毎年度末に光熱水費や未払い講師費用等、不要な経費を差し引いた損失に係る補償金について、**市が負担するリスクとして事業者**に支払った。

③ 法令変更による増加費用負担

【事業契約書 別紙8 法令変更による増加費用負担規定 抜粋】

1 法令の新設・変更(税制度の変更を除く)によるものは、発注者が全て負担する。税制度の変更については、法人の利益に関わる変更については受注者の負担とし、法人の利益に関わらない変更については発注者が負担する。

対応事例 インボイス制度対応のための駐車場精算機 システム変更 (令和5年度)

インボイス制度対応のため、駐車場出口精算機(右写真)のシステムを、領収書に社名等が印字されるよう変更。システム変更に係る修繕費について、市が負担するリスクとして事業者に支払った(154,000円)。



④ サービス購入料等の改定による増加費用負担

【事業契約書 別紙11 サービス購入料等の改定方法 抜粋】

(イ) 改定の条件

毎年度1回指標値の評価を行い、次の条件を満たす場合に改定を行う。改定は翌年度第1四半期から反映させる。

(ウ) 改定の計算方法

上記(イ)により改定を行う場合の計算方法は、次のとおりとする。
平成n年度の各光熱水費の単価は、前回改定時の次表に示す指標(Index r)と平成n-1年度の指標(Index n-1:平成n-2年10月から平成n-1年9月までの12カ月分の平均値)とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、平成29年度の各光熱水費の単価については、入札提出書類の提出締切日が属する月(平成25年8月)の指標と平成28年度の指標(平成27年10月から平成28年9月までの12カ月分の平均値)とを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、平成29年度の各光熱水費の単価を改定する。

改定後の各光熱水費の単価の1円未満の部分は切り捨てとする。

対応事例 物価変動に伴うサービス購入料D(光熱水費)の改定(平成29~令和2、4年度)

サービス購入料C(運営維持管理に係る対価、賃金など)及びサービス購入料D(光熱水費相当額)は、前回改定の基礎となった年度の指標と、当該年度の指標(10月~9月の平均値)とを比較し、3%以上の物価変動が認められる場合に、当該年度以降のサービス購入料C及びサービス購入料Dの改定を行うこととしている。

平成29~令和2年度、4年度は3%以上の物価変動がサービス購入料D「電気料金」「ガス料金」「その他(A重油)」に認められたため、契約金額の変更を行った。

3 施設としての評価に関する検討・分析

(1) 施設・設備の現状

ア 要求水準等との整合

要求水準書においては、長期修繕計画(30年間)の策定や、毎年度提出される維持管理に関する事業計画書を作成し、当該計画に基づき本施設の修繕・更新を行うこと、また、計画外に修繕・更新の必要が生じた場合については、速やかに対応することが定められている。

イ 点検・修繕の主な実施状況について

建築物及び建築設備についての保守・修繕については、毎年度提出される維持管理に関する事業計画書に基づき(日常、月次、年次、法定)点検、保守、修繕を実施している。日常点検及び定期点検により発見された不具合についても、休館日等を利用して修繕を実施した。

【修繕実施事例1】

開館直後に見えづらいと意見があったホール3階席上段からの視認性を改善すべく、利用予約等に影響のない日程(2019年7月)で、通路前手摺の土台を、一部カットする工事を施工



【修繕前】



【修繕後】

【修繕実施事例2】

高齢者の来場を配慮して、ホールロビー階(前扉)からホールに入場する際の階段(前扉1及び前扉2を対象とし、それぞれ外側)に手摺を設置する工事を施工



【修繕前】



【修繕後】

【修繕実施事例3】

2021年10月の千葉県北西部を震源とする地震により、弓道場の一部の壁にクラック(亀裂)が発生したため、補修工事を施工



【修繕前】



【修繕後】

【修繕実施事例4】

地下にあるトレーニング室の床が経年劣化で傷み、また滑りやすい床材だったため、利用者の安全性を考慮し、2022年3月に床シート増貼り工事を施工



【修繕前】



【修繕後】

4 事業者アンケートの実施結果

PFI事業の効果を定性的に評価するための材料として、事業者に対するアンケートを以下の5項目で実施した。

- ①事業の効果 ②リスク分担の適切性 ③収益性
④整備・運営面での創意工夫 ⑤その他の効果・課題

なお、①については、事業者選定時の審査項目等を中心に、事業の効果への寄与の状況等を確認した。事業者からの回答のうち主なものは以下のとおり。

【①事業の効果】

設計・建設に関する事項	
機能性・快適性	
ゾーニング・動線に問題は生じたか。運営開始後に講じた対策は	○特に問題は生じていない。より利便性の向上を図るため、案内サインをホール、エレベーター、駐車場出入口に追加設置。館内の土足禁止エリアを明確にするため、案内POPやカーペットを設置しゾーニングを図る等の対応を行った。
環境保全性・安全性	
環境保全性・防災性・安全性の向上に関して講じた対策とその効果は	○太陽光発電や雨水利用システム等の再生可能エネルギー利用を採用し、施設全体の省エネに効果を発している。 ○CASBEE S ランク取得。 ○最大4000人が同時利用する可能性がある複合施設だが、明快なゾーニングを図ったことにより、安全な滞留動線を確保している。 ○2階のプラザは災害時のキーステーションの役割も担うことが可能。
運営開始後に講じた対策は	○ホール内階段昇降時の安全性をより高めるため、客席に手摺りを設置した。 ○エントランス大階段の安全性をより高めるため、手摺りと夜間照明を設置した。
運営・維持管理に関する事項	
運営業務の適切性	
利用者数の増加や利用者層の広がりに向けて工夫した点と、その実施結果は	○当初の予定を上回る利用者数だったスポーツデー、各種スポーツ教室・体験イベント等の考案に注力した結果、性別を問わず幅広い年齢層の方々、障害のある方々にも利用された。 ○四半期ごとにスポーツ・文化の情報発信チラシ「カルッツNEWS」を計5万部を発行し新聞折込や小学校への配布など、周知活動を行い、教室事業参加者及びホール催事への観客数増加につなげた。 ○ホール催事では、寄席やクラシック鑑賞会等の高齢者層に向けた内容や、若年層向けの催しとして、市内小学生400名をバレエコンサートに招待、子ども向けコンサートの開催など幅広い層の来館者を呼び込み、利用者層を増やすことができた。
運営業務計画の適切な維持・向上のため、運営開始後に講じた策は	○運営職員、維持管理職員とも定期的に各種研修(救急安全法、コンプライアンス、個人情報管理、人権、危機管理、障害者対応、接遇)及び訓練(地震・火災を含む防災訓練・防犯訓練)を行っている。
維持管理業務の適切性	
維持管理業務の適切性の向上に関して工夫した点と実施結果は	○本社の専門部署(BM業務管理部)が行う業務インスペクションにより、結果のフィードバックや改善指導を徹底することで、業務品質の維持・向上が図れた。
運営開始後に講じた対策は	○閉館時間中は常駐警備員が1名体制であったが、非常時における対応をより迅速に行えるよう、機械警備を導入し警備業務における品質の向上を図った。 ○台風などが夜間に通過する恐れがある場合には、人員を夜間に配置し、被害を未然に防ぐための対応を行っている。
事業計画に関する事項	
事業計画の安全性	
事業計画の安全性の向上に関して工夫した点とその実施結果は。また、運営開始後に講じた対策は	○開館中はもちろん、開館前・閉館後にも適宜、館内巡回を実施し、不信者・不審物等の発生を未然に防げた。 ○緊急事態の発生時の対処策として、本施設の消防計画、地震等発生時マニュアル、緊急連絡網などの各種マニュアルを策定することで、行政との連携がスムーズに行えるよう備えることができた。 ○職員が緊急時に備え、毎出勤時に初期救命訓練を実施することで、施設内での負傷者対応で大きな事故を未然に防いだ。 ○新型コロナウイルス拡大防止対策として、施設内での体調チェック、体温測定、手指消毒、定員人数の制限等の対策を講じたことで、クラスター感染等を未然に防いだ。

【②リスク分担の適切性】

PFI事業のリスク分担	
本事業の実施を受けてリスク分担で改善すべき点があったか	○入札から新築工事着工まで約2年に及び、相当な資材費・労務費の変動があった。当該事業契約の物価スライド条項では、工事期間中の変動分しか認められなかったため入札時から着工までの変動分も同等のスライド条項を適用いただきたかった。 ○価格改定は、着工時の再見積りや竣工時の実費精算とすべきだが、やむを得ず指標の変動を採用する場合でも、本事業で採用した国土交通省公表の建設工事費デフレーター(非木造非住宅)という指標は、統計調査にタイムラグがあり、実勢価格との乖離が大きい。建設物価調査会発行の「物価資料」など、実勢価格により近い指標を用いていただきたかった。

【③収益性】

本事業の収益性	
本事業の収益性が提案時より好転している要因は利用者収入等の増加にあると思われるが、そのためにどのような創意工夫を行ったか	○施設の稼働率向上を図るため、毎月1日に開催している抽選会用の空き状況を前月の20日にHP公開を行ったことで、抽選会参加者が増え、同時に稼働率も上昇した。 ○諸室毎の稼働状況に応じ、稼働率の低い諸室及び区分の分析を行い、スポーツ教室やスポーツデーへ転換させることで、諸室毎の収益を向上させた。 ○ホールで催事利用したプロモーターと連携をとることで、空き枠にて催事利用を行う事ができ、収益向上とともに、カルッツかわさきの認知度を上げることができた。 ○ホールの空き枠を利用し、当施設の特徴的備品である「スタインウェイ」のグランドピアノを活用し、2,000人収容の施設ではまず利用できない個人での利用機会を創出することで、空き枠の低減のほか、実際に施設を利用したことで、催事予約が入る等、収益向上につなげた。 ♪レット・プレイ・スタインウェイ♪ 料金:ピアノ奏者1人50分:2,000円 コマ数:1日9コマ (R4年度実績)開催回数:16回 参加者総数:158名 観覧者総数:97名

【④整備・運営面での創意工夫】

整備・運営面での創意工夫	
整備面での創意工夫と、それにより発揮された効果は	○設計段階から運営・維持管理企業が参加することにより、施設整備での工夫が図れた。 (荷捌き用駐車場・エレベーターの設置場所、プラザやオーケストラピットの建築など)
維持管理・運営面での創意工夫、それによる効果は	○設備管理員が常駐していることにより、設備の保全と故障等の不具合への迅速な対応が図れた。
設計・建設・維持管理・運営の業務を一括して長期契約としたことの効果、一方で支障となったことは	○設計段階から運営・維持管理企業が参加することにより、運営に適した動線計画、維持管理に配慮した設計、設備の導入等が可能となった。(受付からメイン諸室への動線をそれぞれ確保し、スムーズな案内・混雑回避) ○SPC自体の維持管理運営が煩雑である。(財務管理の他、会社法上必要な業務など) ○契約変更を行う場合、事業契約の変更だけでなく、SPCからの委託契約の変更、融資金融機関との担保関連契約の変更など波及する様々な契約の変更手続きが生じる。

【⑤その他の効果・課題】

その他の効果・課題	
PFI手法採用による効果は	○前述の通り、運営・維持管理しやすい施設となった。
事業スキーム上、良かった点や改善すべき点は	○代表企業が設計・建築の段階から運営にも携わることで、維持管理・運営に施設が建設された経緯が引き継がれ、PFIの主旨に沿った運営を行うことができています。運営5社間で良好なコミュニケーションを築けている。



【荷捌き用駐車場からホール、大体育室への各々動線の近さが人気】



荷捌き用駐車場から入口までわずか2メートル。他施設にない動線の短さは、興行の設営業者から搬出入時間が短くなるなど大好評。リピーターが増えている。



5 評価のまとめ（検討・分析結果）

(1) 事業としての評価

① 利用者数・利用諸室の広がり

施設利用者数・稼働率ともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で令和元年度から減少したが、令和3年度から回復している。大・小体育室、武道室、会議室は令和4年度に過去最高の稼働率を記録した。

また、スポーツ施設として市民が気軽にスポーツに親しめる環境づくりや、スポーツと文化の複合施設の特長を活かしたイベントなども実施し、利用者数・利用者層を広げる取組を行った。

② 利用者満足度

利用者ニーズに対応したサービスを提供し、スポーツ施設、文化施設共に高い満足度（アンケート調査結果）を得ている。

③ サービス提供における安全性

適切な管理運営体制の下、大きな問題は発生しておらず、市民や利用者の安全や人命に関わる事故は発生していない。

以上のことから、事業としては、「スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図る」という本事業の目的は概ね果たされており、利用者の増加や利用者アンケートの満足度が高い点からも、多様なニーズに対応した施設運営ができていますと評価できる。

また、安全面においても適切な対応がされている。

(2) 手法としての評価

① 事業期間

事業期間については、設備等の耐用年数や社会情勢の変化に対応する必要があること、一方で長期事業期間を設定することによる事業者の参加意欲創出や公共サービスの継続性確保の観点から契約～開館4年、開館～指定管理期間10年という期間は、妥当と考えられる。

② 利用者の広がりに関する事業者の創意工夫

地域における生涯スポーツ振興の推進に必要な各種事業や、ホールで弾けるグランドピアノ等の企画・実施に加え、利用者間アンケート結果を踏まえた改善等、積極的な事業展開が図られている。

③ 財政負担の縮減

PFI事業におけるVFM（財政負担の軽減割合）は、特定事業選定時に11.9%、事業者選定時には16.0%の効果が算出された。

中間評価時はVFMの算出を行わず、事業者の財務状況の精査を行い、事業経営の安定性について確認したところ、一定の繰越利益を計上できており財務状況の健全性について特段の課題等は見受けられなかった。

④ 設計から運営までを一括で契約した効果

運営を見据えた施設整備が実施され、オーケストラピットや荷捌き駐車場からホール・大体育室への搬入動線の短さなど、興行や市民利用の利便性を高め、利用者の拡大につなげた。
スポーツと文化のつながりを演出する2階の半屋外空間のプラザは様々なイベントで活用された。

⑤ リスク分担の妥当性

リスク分担に従い適格な対処ができており、適切なリスク管理が図られている。

以上のことから、手法としてはPFI手法を導入したことにより、施設の設計と維持管理・運営の両面での効果や市の財政負担の縮減など、多方面の効果があつた。

(3) 施設としての評価

要求水準書にあるとおり、修繕・更新の必要が生じた場合については、速やかに対応していた。また、毎年度提出される維持管理に関する事業計画書に基づき（日常、月次、年次、法定）点検、保守を実施していた。

施設については、要求水準書に沿った維持管理・修繕が適切に行われている。

(4) まとめ

本事業は、体育館とホールの複合機能を備えた施設を整備し、スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図るものであり、かつ施設の設計・建設・運営及び維持管理を一体的に行うことで、民間事業者の創意工夫や経験・ノウハウ、資金や技術的・経営的能力を活用し、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効率的な業務遂行による、市の財政負担の縮減が図られることを目的に、PFI事業として実施した。

市の財政負担の指標となるVFMを総括評価時に最終確認する必要があること、他施設とさらに連携しプラザを積極的かつ多様に活用することなどによる富士見地区一帯の活性化への寄与が求められること、といった今後も施設運営・維持管理を行う上で対応すべきことはあるが、(1)～(3)で整理したとおり、事業・手法・施設のいずれの視点においても一定の効果が発現している。

そのため、中間評価としては本事業をPFI(BTO)事業としたことは適切であったと認める。

今後は維持管理の状況も見極めながら、事業終了後の適切な整備・管理運営手法の検討を進めていく。